

REGULAMIN

przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, przeprowadzania przetargów na lokale oraz zamiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa zasady i sposób powstawania członkostwa Spółdzielni, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, ustanawiania praw odrębnej własności lokali, wynajmowania lokali, przeprowadzania przetargów na lokale oraz zamiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze.
2. Regulamin uzupełnia zapisy Statutu w zakresie w nim opisanym.

II. Członkowie Spółdzielni

§ 2

1. Członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - e) będąca założycielem spółdzielni
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła lub posiada prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członkiem są osoby fizyczne i prawne, którym przysługują spółdzielcze prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Osobie prawnej nie może przysługiwać prawo lokatorskie do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garaż wolnostojącym.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej.
7. Członkiem Spółdzielni może być osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo

ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 3

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu jednego roku od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa w przypadku złożenia przez osoby bliskie osobom, którym wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba - rozstrzygnięcia, która z osób jest członkiem dokonuje sąd w trybie nieprocesowym. W tym celu osoby zainteresowane, które zgłosiły pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć samodzielnie lub w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię stosowny wniosek w sądzie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru członka dokonuje Spółdzielnia - członkostwo powstaje wówczas z chwilą uprawnomocnienia się postanowienia Sądu lub z chwilą podjęcia decyzji przez Spółdzielnię.
 - f) z chwilą uprawnomocnienia się postanowienia Sądu lub z chwilą podjęcia decyzji przez Spółdzielnię - w przypadku określonym w § 9 ust. 8 Statutu
2. Właściciele lokali posiadający status członka w chwili wejścia w życie postanowień Statutu, a spełniający warunki prawne do posiadania członkostwa, zachowują swoje dotychczasowe członkostwo w sposób ciągły.
3. Właścicielowi lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Członkostwo właściciela odrębnego lokalu powstaje po przyjęciu go w poczet członków przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 9 ust. 8 Statutu.

§ 3

1. W przypadku gdy członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa nie jest wymagane podjęcie uchwały przez Zarząd Spółdzielni o przyjęciu danej osoby w poczet członków.
2. W przypadkach, członkostwo nie powstaje z mocy samego prawa, osoby zainteresowane przyjęciem w poczet członków przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osoby posiadającej odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni oraz najemcy lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja, powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeśli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz formę zaspokojenia potrzeb wynikających z członkostwa. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków. Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Osobie uprawnionej zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi oraz Statutem, Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 60 dni . O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. W przypadku, gdy przepisy powszechnie obowiązujące lub Statut stanowią, że wyboru członka spośród kilku uprawnionych dokonuje Spółdzielnia, wyboru dokonuje Zarząd podejmując uchwałę w trybie i na zasadach określonych w Statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. O podjętej uchwale Spółdzielnia zawiadamia wybranego członka.
9. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w Statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

III. Ustanie członkostwa.

§ 5

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu
 - g) wypowiedzenia członkostwa przez założyciela Spółdzielni
 - h) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu posiadającego odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni lub przez najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej i) podjęcia uchwały w trybie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez większość właścicieli

lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości Spółdzielni, obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej uchwałą, to jest uchwałą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej).

j) powstania Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest z chwilą wyodrębnienia się własności ostatniego lokalu w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości Spółdzielni

k) śmierci

l) innych przypadków prawem przewidzianych

2. W przypadkach określonych w ust. 1 lit. i) i j) członkostwo ustaje z mocy prawa jednocześnie wszystkim właścicielom odrębnych lokali mieszkalnych, którzy z chwilą podjęcia uchwały o powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej lub z chwilą wyodrębnienia się ostatniego lokalu z zasobów Spółdzielni stają się członkami nowo powstałej Wspólnoty Mieszkaniowej. Utrata członkostwa następuje z dniem podjęcia uchwały o utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub z dniem wyodrębnienia się własności ostatniego lokalu (art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zawarcia przez członka ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowy w przedmiocie przekształcenia lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w przypadku gdy jego lokal znajduje się w zasobach spółdzielczych w nieruchomości, na której powstała przed dokonaniem tej czynności Wspólnota Mieszkaniowa w trybie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkostwo w Spółdzielni wygasa z mocy prawa również w każdym przypadku utraty praw do lokali (spółdzielczych i odrębnej własności) znajdujących się w nieruchomościach Spółdzielni, przeniesienia tych praw na rzecz osób trzecich, utraty tych praw na skutek zawarcia innych umów lub zdarzeń, wydania wyroków, postanowień lub sprzedaży licytacyjnej praw w toku prowadzonej egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub z lokalu stanowiącego odrębną własność - jeśli to było jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.
5. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 6

1. Członek posiadający odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni lub będący najemcą lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

IV. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 7

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może m.in.:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni;
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Bieg tego terminu ulega zawieszeniu na czas trwania postępowania, o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmierzającego do ustalenia, czy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkowi członka w stosunku do którego wygasło lokatorskie prawo do lokalu, jego dzieciom lub innym osobom bliskim. W przypadku realizacji uprawnień określonych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustanowienia prawa do lokalu na rzecz osób uprawnionych, nie wdraża się postępowania przetargowego w przedmiocie zbycia lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członka oznacza brak prawa własności lub współwłasności budynków lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych, brak prawa najmu do mieszkania w zasobach gminnych, brak prawa do lokalu w towarzystwach budownictwa socjalnego lub społecznego, brak spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego a także brak innego ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (z wyłączeniem hipoteki), brak zawartej umowy dożywocia uprawniającej do korzystania z nieruchomości w celach mieszkaniowych.
3. Ogłoszenie o przetargu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu poprzedza zaproszenie do zgłaszania prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu kierowane do członków Spółdzielni mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Zaproszenie zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w gablotach umieszczonych na klatkach schodowych budynków stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.
4. W ogłoszeniu zawierającym zaproszenie, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia poucza członków mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, iż w terminie 2 tygodni od daty ukazania się zaproszenia mają prawo zgłaszania woli nabycia lokalu i skorzystania z prawa pierwszeństwa do nabycia lokalu opartego na przepisie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W treści zaproszenia zamieszcza się informację o wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę oraz o warunkach, jakie członek powinien spełnić w celu skorzystania z prawa pierwszeństwa do nabycia lokalu.
5. Warunkiem nabycia przez członka lokalu w drodze pierwszeństwa jest złożenie przez członka pisemnego oświadczenia o gotowości do uiszczenia pełnej wartości rynkowej lokalu oraz złożenie pisemnego oświadczenia, iż członek nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wzór oświadczenia Spółdzielnia może zamieścić w ogłoszeniu. Spółdzielnia może określić również inne warunki nabycia, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem lub Regulaminem. Wszystkie warunki umieszcza się w ogłoszeniu.
6. Członkowie, którzy wyrażą wolę nabycia lokalu w drodze pierwszeństwa, są zobowiązani do złożenia pisemnego oświadczenia, czy pozostają w związku małżeńskim, czy małżonków obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej oraz czy lokal zostanie nabyty przez

- członka w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. W razie nabycia lokalu do majątku wspólnego małżonków do zgłoszenia należy dołączyć również pisemne oświadczenie małżonka, w którym wyrazi on zgodę na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu lub w którym zobowiązuje się zawrzeć wspólnie z członkiem umowę przenoszącą własność lokalu oraz uiszczyć solidarnie z członkiem wymaganą cenę rynkową.
7. Spółdzielnia ma prawo ustanowić obowiązek wpłacenia przez członków ubiegających się o skorzystanie z prawa pierwszeństwa wadium w wysokości 10% wartości rynkowej lokalu i zażądać w ogłoszeniu, aby wraz ze zgłoszeniem członkowie ci przedstawili dowód wpłaty wadium lub wpłacili wadium do kasy Spółdzielni.
 8. Wadium ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia, jeżeli członek zawrze umowę przeniesienia na jego własność lokalu. Pozostałym członkom ubiegającym się o zawarcie umowy, po wyborze innej oferty, zwraca się wpłacone wadium na wskazane przez nich konto w terminie 7 dni. Wadium ulegnie przepadkowi jeżeli członek, którego ofertę wybrano będzie uchylał się bezpodstawnie od zawarcia umowy w umówionym terminie bądź nie wpłaci reszty ceny i z tego powodu umowa nie zostanie zawarta.
 9. Spółdzielnia niezwłocznie informuje członka o wyborze jego oferty i przysługującym mu prawie pierwszeństwa oraz określa termin nie dłuższy aniżeli 14 dni, w którym członek ma uiszczyć wartość rynkową lokalu pomniejszoną o wpłacone uprzednio wadium.
 10. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin uiszczenia ceny nabycia lokalu pomniejszonej o wpłacone uprzednio wadium.
 11. Zgłoszenia niekompletne, nie spełniające wymogów określonych w ust. 4; 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu Spółdzielnia pozostawia bez rozpoznania, a członek traci prawo pierwszeństwa. W takim przypadku wybiera się ofertę nabycia przedstawioną przez kolejnego członka spełniającą wymogi formalne, zgodnie z ust. 11 niniejszego paragrafu.
 12. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, pierwszeństwo do lokalu ma członek najdłużej oczekujący.
 13. W przypadku odmówienia członkowi prawa pierwszeństwa z uwagi na niespełnienie przez niego wymaganych prawem warunków lub w przypadku nie uiszczenia przez członka w terminie ceny lokalu, członek traci prawo pierwszeństwa i nie może ponownie zgłaszać gotowości do nabycia danego lokalu w ramach pierwszeństwa, w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członek taki może przystąpić do przetargu na warunkach ogólnych, jeżeli lokal zostanie wystawiony w przetargu.
 14. W przypadku nie zgłoszenia oferty nabycia lokalu przez żadnego z członków oczekujących mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zgłoszenia oferty nabycia po terminie lub oferty niespełniające wymogów formalnych, lub zgłoszenia takiej oferty przez osobę nieuprawnioną, ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu następuje w drodze przetargu, na zasadach określonych w punkcie V niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego** powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem SM „Kisielin”. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu umowy o budowę lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu SM „Kisielin”, a także do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu, na warunkach określonych w Statucie i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami oraz po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu może być ustanowiona do lokalu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu z członkiem umowy o budowę lokalu, a także do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
3. W zakresie nie uregulowanym w Regulaminie, Statucie SM „Kisielin” i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

V. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów na lokale.

§ 12

1. Zarząd może ustanowić tytuł prawny do lokalu po przeprowadzeniu przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w gablotach umieszczonych na klatkach schodowych budynków stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz w lokalnej prasie.
3. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargach na kilka lokali.

§ 13

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie do kasy Spółdzielni wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej, najpóźniej w dniu przetargu.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet wkładu (ceny nabycia). Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu jest zwracane w tym samym dniu po zniknięciu przetargu.
3. W razie, gdy uczestnik, który wygrał przetarg, uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu oraz w wyznaczonym terminie nie wpłaca pozostałej kwoty stanowiącej wkład (cenę nabycia), wpłacone wadium ulega przepadkowi. Przed przystąpieniem do przetargu Spółdzielnia o powyższym zastrzeżeniu powinna poinformować uczestników. W takim przypadku Zarząd ogłasza następny przetarg na lokal.

§ 14

1. Spółdzielnia ma prawo zorganizować przetarg dwuetapowy. W przypadku zorganizowania przetargu dwuetapowego w pierwszej kolejności odbywa się przetarg ograniczony skierowany do członków spółdzielni a następnie w przypadku gdy brak jest chętnych do uczestnictwa w takim przetargu odbywa się przetarg nieograniczony, w którym mogą brać udział również osoby trzecie

spoza grona członków Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odstąpić od przetargu dwuetapowego. W takiej sytuacji organizuje się wyłącznie przetarg nieograniczony.
3. W przypadku zorganizowania przetargu dwuetapowego, o takiej formie przetargu Spółdzielnia informuje w ogłoszeniu zaznaczając, że brak chętnych w przetargu ograniczonym uprawnia Spółdzielnię do przejścia do drugiego etapu tj. do przetargu nieograniczonego.
4. W przypadku braku chętnych do nabycia lokalu w drodze przetargu ograniczonego, Spółdzielnia przystępuje do drugiego etapu - do przetargu nieograniczonego w odstępie nie krótszym niż 15 minut od chwili wywołania przetargu ograniczonego.
5. Spółdzielnia może przeprowadzić przetarg ustny lub pisemny.
6. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa w składzie co najmniej trzyosobowym. Komisję zwołuje Zarząd Spółdzielni powierzając jednemu z członków komisji funkcję przewodniczącego.
7. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę do podjęcia przez Zarząd decyzji w sprawie wyboru oferty na zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 15

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym powinno zawierać: termin i miejsce przetargu, położenie lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu), jego kategorię, powierzchnię, ilość pomieszczeń, piętro, wysokość wkładu (cenę wywoławczą), wysokość wadium oraz sposób jego zapłaty, ewentualne obciążenia nieruchomości oraz informację, że do przetargu mogą przystąpić osoby spełniające warunki dotyczące przyjęcia w poczet członków i ustanowienia na ich rzecz prawa do lokalu określone w Statucie termin i miejsce składania wniosków o zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu w przypadku ogłoszenia przetargu pisemnego. Termin do składania wniosków nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
2. Ogłoszenie o przetargu pisemnym powinno zawierać : termin i miejsce przetargu, położenie lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu), jego kategorię, powierzchnię, ilość pomieszczeń, piętro, wysokość wkładu (cenę wywoławczą), wysokość wadium oraz sposób jego zapłaty, ewentualne obciążenia nieruchomości, informację, że do przetargu mogą przystąpić osoby spełniające warunki dotyczące przyjęcia w poczet członków i ustanowienia na ich rzecz prawa do lokalu określone w Statucie oraz termin i miejsce składania pisemnych wniosków o zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu. Termin do składania wniosków nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
3. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym powinno się także zamieścić zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty lub odwołania przetargu bez podania przyczyny.

§ 16

Pisemny wniosek, o którym mowa w § 16 ust.2 powinien zawierać : imię i nazwisko lub nazwę oferenta, adres zamieszkania lub siedziby, datę sporządzenia oferty, oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń, oferowaną cenę nabycia, proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu, dowód wpłacenia wadium.

§ 17

1. Przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.
2. Przetarg pisemny jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 18

1. W przypadku przetargu ustnego przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg i podaje do wiadomości dane wymienione w § 16 ust. 1 Regulaminu.
2. Uczestnicy zgłaszają ustnie swoje oferty dotyczące ceny nabycia przedmiotowego lokalu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnego tysiąca złotych.
3. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
4. Po ustaniu postąpień, przewodniczący komisji przetargowej uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Po wywołaniu po raz trzeci najwyższej ceny przewodniczący komisji zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.

§ 19

1. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna odbywa się w obecności oferentów, na której komisja przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy zostały wpłacone wadium, otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów oraz zawiadamia oferentów o terminie i miejscu przeprowadzenia części niejawnej przetargu.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - 1) oferta nie odpowiada warunkom przetargu;
 - 2) oferta została zgłoszona po wyznaczonym terminie;
 - 3) oferta nie zawiera danych określonych w § 12 Regulaminu;
 - 4) oferta jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej treści, rzetelności danych, a także zawiera przeróbki i skreślenia.
4. W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie może zostać uwzględniona.
5. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wynikającymi ze Statutu.

§ 22

O wynikach przetargu pisemnego zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

§ 23

1. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór oferty przez komisję przetargową jest utrudniony, Spółdzielnia organizuje dodatkowy przetarg ustny.
2. W trakcie przetargu ustnego oferenci składają propozycje do protokołu, które analizuje komisja przetargowa i podejmuje decyzje w sprawie wyboru oferty.
3. Protokół podpisują członkowie komisji oraz uczestnicy dodatkowego przetargu ustnego. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.

§ 24

Komisja przetargowa z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół, który zawiera w szczególności następujące dane :

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- 2) określenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;
- 3) liczbę osób dopuszczonych do przetargu;
- 4) cenę osiągniętą po przeprowadzeniu przetargu;

5) imię i nazwisko oraz adres nabywcy (nazwę i siedzibę).

§ 25

W przypadku gdy na skutek odbycia dwóch kolejnych przetargów zorganizowanych na sprzedaż lokali w trybie przepisów art. 11 ust. 2 i art. 17 ¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w trybie niniejszego Regulaminu, nie dojdzie do zbycia lokalu z powodu braku chętnych lub z powodu nie spełnienia przez zainteresowanych oferentów wymogów formalnych, Zarząd może podjąć decyzję o zorganizowaniu kolejnych przetargów, przy czym cena wywoławcza może zostać w takim przypadku obniżona maksymalnie o 30 % w stosunku do ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

§ 26

W sprawach dotyczących przeprowadzania przetargów, nieuregulowanych niniejszym regulaminem, należy stosować przepisy Kodeksu cywilnego.

VI. Najem lokali.

§ 27

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom nie będącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym)

§ 28

W przypadku lokali mieszkalnych przedmiotem najmu mogą być w szczególności:

- 1) lokale, w stosunku do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, a nie powstał obowiązek zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 2) lokale niepełnowartościowe o obniżonym standardzie, które nie zostały objęte przez członków na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, a zwrot związanego z nimi wkładu nastąpił ze środków własnych Spółdzielni,
- 3) lokale przeznaczone krótkotrwale do wynajmu w związku z zobowiązaniami Spółdzielni w stosunku do innych osób fizycznych lub prawnych (np. umowa z Zarządem Miasta, zakładami pracy lub członkami, którzy na czas niekorzystania z lokalu przekazali go do dyspozycji Spółdzielni).

§ 29

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu będące jej własnością tj. lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, miejsca na parkingach ogólnodostępnych.
2. Przy wynajmowaniu lokali o innym przeznaczeniu, Zarząd bierze pod uwagę w szczególności:
 - a) potrzeby mieszkańców danego osiedla,
 - b) wiarygodność podmiotu ubiegającego się o zawarcie Umowy najmu (oferenta),
 - c) przedmiot działalności gospodarczej oferenta.
3. W razie większej ilości ofert na najem lokalu, Zarząd przy wyborze oferty kieruje się atrakcyjnością oferty oferenta w zakresie:
 - a) rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej przez oferenta i zapotrzebowania mieszkańców na rodzaj towarów lub usług przez niego świadczonych,

- b) oferowaną wysokość czynszu,
- c) ofertę związaną z dodatkowymi korzyściami dla Spółdzielni, np. remont lokalu na własny koszt, etc.

§ 30

1. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowę sporządza się w formie pisemnej.
2. W przypadku najmu lokalu użytkowego na cele prowadzonej działalności gospodarczej, osoba składająca ofertę powinna złożyć w szczególności zaświadczenie o wpisie do ewidencji podmiotów gospodarczych (w przypadku osób prawnych wypis z rejestru sądowego), zaświadczenie o nadaniu Nr REGON i NIP.

§ 31

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
3. Z waloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

§ 32

1. Wypowiedzenie najmu lokalu o innym przeznaczeniu następuje w przypadkach i terminach określonych w umowie na piśmie.
2. Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia lokator nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego,
 - 3) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni,
 - 4) używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu.

VII. Zamiana lokali.

§ 33

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 34

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo Spółdzielcze, Kodeksu Cywilnego, innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz Statutu Spółdzielni.

§ 35

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze w dniu 05 października 2020 roku uchwałą Nr 9/2020r.
2. Niniejszy Regulamin uchyla w całości Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze w dniu 24 września 2015 roku uchwałą Nr 19/2015, wraz ze wszystkimi zmianami wprowadzonymi do Regulaminu w czasie późniejszym.


Sekretarz Rady Nadzorczej
Waldemar Sawicki


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jerzy Panek

**RADA NADZORCZA
SM "KISIELIN"
w Zielonej Górze**